

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



主要交易：出售一家附屬公司之股本權益及
向一家附屬公司墊付股東貸款以及
須予披露交易：有條件收購事項

二零一四年十月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	12
附錄二 – 一般資料	15
附錄三 – 先前公告	22

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

兩份先前公告全文載於本通函附錄三，以供閣下參考。除本通函另有指明者外，本通函所用詞彙與先前公告所界定者具有相同涵義。

「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「招商地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，一家於一九九零年九月十九日在中國成立之有限公司，其股份在深圳證券交易所(股份代號：000024(A股)；200024(B股))及新加坡證券交易所(股份代號：C03)，為本公司控股股東，於最後可行日期間接持有本公司已發行股本總額約74.35%
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於一九九七年四月二十四日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：0978)
「有條件回購」	指	待達成若干條件後回購富錦投資所持光鴻49%股權，詳情載於本通函「董事會函件」一節「有條件回購富錦投資所持光鴻股本權益」一段
「光鴻」	指	光鴻投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期由威榮控股全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「第一份公告」	指	本公司日期為二零一四年七月三十一日之公告，全文載於本通函附錄三第22至35頁

釋 義

「富錦投資」	指	富錦投資管理有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「富錦投資G16號股東貸款」	指	待完成轉讓銷售股份後富錦投資向光鴻提供之股東貸款18.95百萬美元(相當於約人民幣116.52百萬元)
「G16號土地收購代價」	指	根據光鴻於二零一四年四月十八日取得之土地成交確認書，光鴻就收購南京G16號土地支付之總代價人民幣1,189百萬元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「最後可行日期」	指	二零一四年十月十六日，即於刊發本通函前落實當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「南京G16號出售事項」	指	南京G16號土地合作協議項下擬進行之交易，包括向富錦投資出售光鴻49%股權、提供富錦投資G16號股東貸款以償還威榮控股先前向光鴻提供之部分股東貸款及支付南京G16號融資補償成本
「南京G16號融資補償成本」	指	當富錦投資向光鴻提供富錦投資G16號股東貸款時，富錦投資須向威榮控股支付之融資成本補償，詳情載於本通函「董事會函件」一節「南京G16號融資補償成本」一段

釋 義

「南京G16號土地」	指	位於南京市棲霞區邁皋橋街道經五路二期西側之土地，總佔地面積為57,945平方米
「南京G16號土地合作協議」	指	威榮控股與富錦投資就(其中包括)南京G16號出售事項所訂立日期為二零一四年九月三十日之合作協議
「南京G16號土地項目」	指	南京G16號土地之建設及開發房地產項目
「南京啟盛」	指	南京招商啟盛房地產有限公司，為建設及發展南京G16號土地項目而於中國成立之公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前公告」	指	第一份公告及第二份公告之統稱
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「威榮控股」	指	威榮控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「銷售股份」	指	合共49股普通股，相當於光鴻49%股本
「第二份公告」	指	本公司日期為二零一四年八月二十二日之公告，全文載於本通函附錄三第36至44頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成惠」	指	成惠投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司控股股東，直接擁有合共3,646,889,329股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約74.35%
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

就本通函而言，除文義另有所指外，美元乃按1美元兌人民幣6.1479元之概約匯率換算為人民幣。上述匯率僅供說明用途，並不代表任何美元或人民幣金額經已、可已或可能按該匯率或任何其他匯率換算。

在本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具上市規則所賦予之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格所示總計數字未必為其之前數字之算術總和。

**招商局置地有限公司**
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
招商局置地有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：978)

董事會：

執行董事：

蘇樹輝
冼耀強
劉卓根
余志良

非執行董事：

賀建亞
吳振勤
劉寧

獨立非執行董事：

王永權
陳燕萍
史新平
何琦

公司秘書：

陳穎茵

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及

香港營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
17樓1701室

**主要交易：出售一家附屬公司之股本權益及
向一家附屬公司墊付股東貸款以及
須予披露交易：有條件收購事項**

於二零一四年九月三十日，本公司全資附屬公司威榮控股與富錦投資訂立南京G16號土地合作協議，據此，(其中包括)(i)威榮控股有條件同意出售且富錦投資有條件同意收購銷售股份(相當於光鴻49%股權)；及(ii)待完成南京G16號出

董事會函件

售事項後，富錦投資須按其所持光鴻49%股權比例向光鴻提供一筆股東貸款，而有關貸款須悉數用於償還威榮控股經已提供之部分股東貸款。

富錦投資由平安不動產間接全資擁有。此外，誠如日期為二零一四年七月三十一日之第一份公告(內容有關南京G14號視作出售事項(定義見該公告)及廣州番禺視作出售事項(定義見該公告))及日期為二零一四年八月二十二日之第二份公告(內容有關南京G09號視作出售事項(定義見該公告))所詳述，本集團已與平安不動產控制之多家公司訂立土地合作協議，而根據上市規則第14.22及14.23條，此舉構成視作出售事項，另按彙集基準計算構成本公司之須予披露交易。第一份公告全文載於本通函附錄三第22至35頁，而第二份公告全文則載於本通函附錄三第36至44頁。根據上市規則，南京G16號土地合作協議項下交易連同先前公告所披露南京G14號視作出售事項、廣州番禺視作出售事項及南京G09號視作出售事項(統稱「**先前出售事項**」)按彙集基準計算構成一項主要交易。因此，南京G16號出售事項須遵守上市規則項下之主要交易規定。

本通函主要旨在向閣下提供有關以下事項之資料：(i)南京G16號出售事項及(ii)有關本集團之財務資料。先前出售事項之進一步詳情載於本通函附錄三第22至44頁所載先前公告全文，以供閣下參考。

南京G16號土地合作協議之詳情概述如下。

日期

二零一四年九月三十日

訂約方

- (a) 威榮控股，一家於英屬處女群島成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司。威榮控股之主要業務為投資控股；及
- (b) 富錦投資，一家於英屬處女群島成立之有限公司。據董事經充分查詢後所深知，(i)富錦投資由平安不動產間接全資擁有；(ii)其主要業務為投資控股；及(iii)於最後可行日期，廣州番禺視作出售事項經已完成。因此，深圳聯新已成為廣州依雲之主要股東，持有廣州依雲49%股權。深圳聯新由深圳陸虹全資擁有，並由平安不動產間接控制。除上述者外，富錦投資、平安不動產及其最終實益擁有人與本公司及其關連人士概無任何其他關係。

南京G16號土地項目及項目公司之基本資料

誠如本公司於二零一四年五月六日所公佈，光鴻於二零一四年四月十八日以總代價人民幣1,189百萬元成功取得位於南京市棲霞區邁皋橋街道經五路二期西側地塊之土地成交確認書。土地總佔地面積為57,945平方米，許可容積率則為4.22。土地指定用途為住宅及商業混合用地。住宅用地使用年限為70年，商服用地則為40年。

根據南京G16號土地招標文件，G16號土地收購代價須按以下方式支付：

- (a) G16號土地收購代價總額之50% (即約人民幣594.5百萬元) 須於二零一四年十月二十二日或之前支付；
- (b) G16號土地收購代價之30% (即約人民幣356.7百萬元) 須於二零一五年一月二十一日或之前支付；及
- (c) G16號土地收購代價餘下20% (即約人民幣237.8百萬元) 須於二零一五年四月十七日或之前支付。

光鴻已向南京市國土資源部支付合共38.68百萬美元 (相當於約人民幣237.8百萬元) 按金 (「按金」)，用以清償20% G16號土地收購代價。威榮控股已向光鴻提供等額款項作為股東貸款。截至最後可行日期，除上述有關南京G16號土地及按金付款之土地成交確認書外，概無就南京G16號土地訂立任何協議，亦無就此支付其他款項。根據上述土地成交確認書，於二零一四年十月二十二日支付50% G16號土地收購代價總額後，光鴻及南京市國土資源局將於二零一四年十月底前提前就南京G16號土地訂立土地轉讓協議，而南京G16號土地將於光鴻根據上述時間表償付全部G16號土地收購代價後完成轉讓。

光鴻為於二零一四年一月二十二日在香港註冊成立之公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，光鴻擁有100港元股本及100股已發行普通股。南京啟盛為就建設及開發南京G16號土地房地產項目而專門在中國成立之項目公司。南京啟盛由威榮控股間接全資擁有。

根據光鴻自其註冊成立日期起至最後可行日期止期間之未經審核綜合管理賬目，其未經審核虧損 (扣除稅項及非經常性項目前後) 約為人民幣18,000元，而其於最後可行日期之未經審核綜合資產總值則為人民幣238百萬元，當中包括按

董事會函件

金約人民幣238百萬元、銀行現金存款約人民幣5,000元及應收控股公司款項約人民幣79元，而其未經審核綜合負債總額約為人民幣238百萬元，因此，其未經審核綜合資產淨值總額約為人民幣-18,000元。

轉讓光鴻49%股本權益

富錦投資有條件同意收購且威榮控股有條件同意出售銷售股份，即光鴻股本中49股普通股，相當於光鴻49%股本，總代價為49港元，由富錦投資於完成時向威榮控股以現金支付。出售銷售股份之代價乃按銷售股份相對光鴻全部股本之價值釐定。

向光鴻墊付股東貸款

待完成轉讓銷售股份後，富錦投資須向光鴻提供為數18.95百萬美元(相當於約人民幣116.52百萬元)之股東貸款，而該貸款須悉數用於償還威榮控股向光鴻提供之部分股東貸款。因此，威榮控股向光鴻提供之股東貸款將由約人民幣237.8百萬元減至約人民幣121.28百萬元。

完成南京G16號出售事項後，訂約雙方須按各自所持光鴻股權之比例以股東貸款形式向光鴻提供額外資金，以償付G16號土地收購代價餘款以及用作建設及發展南京G16號土地項目之營運資金。

南京G16號融資補償成本

當富錦投資支付富錦投資G16號股東貸款時，其亦須向威榮控股作出融資成本補償，有關款項按以下方式計算：

「南京G16號融資補償成本」

$$= \text{富錦投資G16號股東貸款} \times 5\% \times D/360$$

「D」

$$= \text{由威榮控股就收購南京G16號土地支付20\%按金當日(包括該日)起直至向威榮控股償還相當於富錦投資G16號股東貸款之金額當日(不包括該日)止之日數}$$

南京G16號土地合作協議之先決條件

於訂立南京G16號土地合作協議後15個營業日內，威榮控股須委聘一名獨立專業估值師就光鴻資產進行估值。訂約各方履行南京G16號土地合作協議項下責任之先決條件為(i)威榮控股完成其內部審批及向招商局集團有限公司備案之程序及(ii)雙方以書面形式同意接納估值結果。

有條件回購富錦投資所持光鴻股本權益

待項目竣工且南京G16號土地項目中擬作出售物業之已售建築面積合計達到南京G16號土地項目中可售總建築面積(根據南京G16號土地之土地收購協議規定，不包括將予持作投資之投資商業物業建築面積)之95%後(按南京市網上房地產網所記錄當時該項目之合計已訂約擬作出售建築面積計算)，訂約任何一方有權要求就南京G16號土地項目編製最終賬目，並要求南京啟盛向其股東分派溢利。待項目竣工、完成編製最終賬目及分派溢利後，訂約各方須委聘一名獨立專業估值師就光鴻股東所持股權進行估值，而投資商業物業價值將按南京G16號土地合作協議所述訂約各方協定之計算方式釐定。於訂約各方同意接納估值結果後60日內，在本公司遵守上市規則項下規定之前提下(倘適用)，富錦投資須出售且威榮控股須購買富錦投資所持全部光鴻股份，而有關代價將按估值結果釐定。

進行南京G16號出售事項之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產以及銷售電子相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

基於南京G16號出售事項，截至最後可行日期，本集團於南京G16號土地項目之總投資額將減少合共約人民幣116.52百萬元。此外，本集團因收購南京G16號土地而產生之餘下資本承擔總額亦將減少相當於南京G16號土地收購代價餘額49%之款額，即約人民幣466.09百萬元。南京G16號出售事項導致投資額及資本承擔減少，加上本集團因南京G16號土地項目而產生現金流入，預期將令本集團之財務狀況更為靈活，從而提高本集團在未來把握發展及投資機會之能力。此外，

董事會函件

南京G16號土地合作協議所擬定光鴻與富錦投資之共同投資，符合先前公告所述與平安不動產建立之戰略合作關係，並構成其中部分。

南京G16號土地合作協議之條款乃經訂約各方公平磋商後釐定。根據南京G16號土地合作協議，由富錦投資出資之金額乃由訂約方參照各方於完成南京G16號出售事項項下股權轉讓後所持光鴻股權比例協定。

董事認為，南京G16號土地合作協議之條款及該協議項下擬進行之南京G16號出售事項實屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

南京G16號出售事項對本公司造成之財務影響

於最後可行日期，光鴻由威榮控股全資擁有。待完成南京G16號出售事項後，威榮控股所持光鴻股權將減至51%。光鴻及南京啟盛各自仍屬本公司之附屬公司。因此，本公司預期不會因南京G16號出售事項產生收益或虧損。

完成該項交易後，本集團將錄得現金流入淨額約人民幣116百萬元。完成該項交易後，本集團盈利預期不會遭受任何影響，而本集團之資產及負債總額將會增加約人民幣116百萬元。此外，訂約雙方須按各自所持光鴻股權之比例以股東貸款形式向光鴻提供額外資金，以償付G16號土地收購代價餘款以及用作建設及發展南京G16號土地項目之營運資金。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，南京G16號出售事項本身並不構成須予公告交易。然而，由於富錦投資乃由平安不動產間接全資擁有，南京G14號土地合作協議、廣州番禺土地合作協議、南京G09號土地合作協議及增資協議項下投資者亦由平安不動產間接控制，故此，根據上市規則第14.22條及第14.23條規定，南京G16號土地合作協議、南京G14號土地合作協議、廣州番禺土地合作協議、南京G09號土地合作協議及增資協議項下擬進行之交易將按彙集基準計算。由於相關適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，先前出售事項及南京G16號出售事項構成本公司之主要交易，因此，南京G16號出售事項須遵守上市規則項下申報、公告及股東批准之規定。

董事會函件

截至最後可行日期，廣州番禺視作出售事項經已完成，惟南京G14號視作出售事項及南京G09號視作出售事項尚未完成。基於廣州番禺視作出售事項經已完成，深圳聯新已成為廣州依雲之主要股東，持有廣州依雲49%股權。深圳聯新由深圳陸虹全資擁有，並由平安不動產間接控制。根據上市規則第14A章所界定，由於南京興盛、廣州依雲及南京寧盛構成本公司之非重要附屬公司(不論獨立或綜合考慮)，深圳陸虹、深圳聯新及平安不動產並未且不會因廣州番禺視作出售事項、南京G14號視作出售事項及南京G09號視作出售事項而成為本公司之關連人士。因此，本集團訂立南京G16號土地合作協議以及該協議項下擬進行之南京G16號出售事項並不構成上市規則第14A章項下關連交易。

由於概無股東於南京G16號出售事項中擁有重大權益，倘本公司就批准南京G16號出售事項召開股東大會，概無股東須放棄表決。截至最後可行日期，成惠直接擁有合共3,646,889,329股股份，相當於本公司已發行股本約74.35%。根據上市規則第14.44條，成惠已就南京G16號土地合作協議及南京G16號出售事項提交書面股東批准。因此，就批准南京G16號土地合作協議及南京G16號出售事項而言，本公司將接納該書面批准，而不會召開股東大會。因此，不會就此召開股東大會。本公司提供本通函，當中載有南京G16號出售事項之詳情及上市規則規定之進一步資料，以供股東參考。

根據截至最後可行日期所得資料，有條件回購構成上市規則第14章項下須予披露交易。倘有條件回購之實際代價導致其構成上市規則第14章項下較高界別之須予公告交易，本公司將於適當時候遵從上市規則項下額外規定。

於最後可行日期，光鴻僅支付相當於G16號土地收購代價20%之按金(即38.68百萬美元)(相當於約人民幣237.8百萬元)，而南京G16號土地擁有權之轉讓尚未完成。根據光鴻自南京市土地資源機關就南京G16號土地取得之土地轉讓確認書，於光鴻悉數償清G16號土地收購代價後，南京G16號土地擁有權之轉讓方告完成，且相關土地使用證方會授予光鴻。此外，按金低於本集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產總值之1%。因此，根據上市規則第5章，南京G16號土地權益之估值報告毋須載入本通函。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
賀建亞
謹啟

二零一四年十月二十一日

1. 債務聲明

借貸

於二零一四年八月三十一日(即就債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團的借貸及貸款列述如下:

	二零一四年 八月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貸	5,680,862
應付債券	3,031,132
應付一家間接控股公司之款項	1,485,567
權益持有人貸款	746,377
	<hr/>
總計	10,943,938
	<hr/> <hr/>
有抵押	-
無抵押	10,943,938
	<hr/>
總計	10,943,938
	<hr/> <hr/>
須予償還賬面值:	
一年內或按要求償還,披露為流動負債	3,880,798
一年後但不超過兩年,披露為非流動負債	3,556,008
兩年後但不超過五年,披露為非流動負債	3,507,132
	<hr/>
總計	10,943,938
	<hr/> <hr/>

或然負債

於二零一四年八月三十一日,本集團就其客戶按揭貸款有未償擔保為數約人民幣786.85百萬元。

除上述或本通函其他章節披露者外,以及於二零一四年八月三十一日營業時間結束時在日常業務過程中之集團內公司間負債、應付股息及一般業務應付賬款外,本集團並無任何其他尚未償還銀行或其他借貸、按揭、押

記、債權證或其他貸款資本或其他類似債務、擔保、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購或其他融資租賃承擔、彌償或其他重大或然負債。

於二零一四年八月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣6,045.82百萬元，而無抵押、免息及須按要求償還的借貸總額為人民幣1,485.57百萬元。本集團貨幣交易及存款主要以港幣、美元及人民幣結算。本集團預期匯率波動風險並不重大，故並無進行任何對沖活動。

於二零一四年八月三十一日，本集團的資本架構包括債務淨額，扣減現金及等同現金項目以及由已發行股本、股份溢價及各類儲備組成的本公司擁有人應佔權益。

於二零一四年九月一日起至最後可行日期止期間，本集團已就應付一家間接控股公司之款項償付人民幣1,239.52百萬元。除上述外，董事確認，自二零一四年八月三十一日以來，本集團債務或任何或然負債並無其他重大變動。

資產抵押

於二零一四年八月三十一日，本集團並無質押其物業、廠房及設備以及用作出售的發展中物業。

2. 營運資金

考慮到南京G16號出售事項預期將於二零一四年十月完成且計及本集團可用財務資源後，包括可用銀行融資、其他可用財務資源及來自其營運之現金流量，董事認為本集團有充裕營運資金，以應付自本通函日期起計至少未來十二個月的現時需求。

3. 本集團財務及營運前景

在二零一四年餘下日子，為更有效落實「兩會」提出的分類調控原則，越來越多的地方政府將退出限購政策。房貸方面，雖然難言放鬆，但隨著中國中央政府推出一系列「微刺激」措施，市場資金緊張局面將有所緩解。面對財務壓力，房地產商也將採取更靈活的銷售策略，以加快物業銷售去化。此外，隨著政策面的穩定趨好，房地產商以價換量將是理性選擇，房地產市場將有望逐步轉好。

二零一四年下半年，本公司預期新增達預售條件項目建築面積約1,250,000平方米。本集團會直面市場困境，迎難而上、抓住政策面趨好的市場機會、加強其營運管理及控制及促進銷售，加快回現。

同時，本集團將持續關注客戶需求的變化、優化項目組合及產品組合，並研究推進產融結合的發展新模式以及探索海外發展的新機會，努力提高資本利用效率，為股東創造價值。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事願共同及個別對本通函負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份。本通函亦無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司及其相聯法團之董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置的登記冊中的權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，具體如下：

股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比(%)
蘇樹輝博士	由受控制之公司 持有權益(附註)	32,054,066 (L)	0.65%

附註：

該等股份由華能有限公司(「華能」)直接持有。華能由聯發集團有限公司全資擁有。合益有限公司擁有聯發集團有限公司90%股權。根據證券及期貨條例第XV部，聯發集團有限公司受合益有限公司控制，而合益有限公司由本公司執行董事蘇樹輝博士實益全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，蘇樹輝博士被視為於華能直接持有之股份中擁有權益。華能、聯發集團有限公司及合益有限公司均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

於關聯法團相關股份之好倉

董事名稱	權益性質	涉及相關 股份數目	佔關聯法團 概約百分比 (%)
冼耀強先生	實益擁有人	296,900 (附註)	0.01%
劉卓根先生	實益擁有人	168,300 (附註)	0.01%
余志良先生	實益擁有人	118,200 (附註)	0.01%
賀建亞先生	實益擁有人	641,600 (附註)	0.02%
吳振勤女士	實益擁有人	364,500 (附註)	0.01%
劉寧女士	實益擁有人	259,100 (附註)	0.01%

附註：

此為控股股東招商地產(持有3,646,889,329股股份，即本公司已發行股本約74.35%)授予冼耀強先生、劉卓根先生、余志良先生、賀建亞先生、吳振勤女士及劉寧女士之購股權涉及之相關股份。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置的登記冊中的任何權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(b) 董事與控股股東之僱傭關係

截至最後可行日期，以下董事為下列公司之董事或僱員，並於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- (a) 執行董事劉卓根先生，為招商地產全資附屬公司瑞嘉投資實業有限公司之董事；
- (b) 執行董事冼耀強先生，為招商地產之總經理助理及招商地產西南地區總部之總經理；
- (c) 非執行董事賀建亞先生，為招商地產之董事兼總經理；
- (d) 非執行董事吳振勤女士，為招商地產之財務總監；及
- (e) 非執行董事劉寧女士，為招商地產之董事會秘書。

3. 董事的合約及資產權益

於最後可行日期，概無任何關連人士訂立現時存續、董事於當中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係的合約或安排。

於最後可行日期，概無董事於自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核財務報表的編製日期)以來由本集團任何成員公司購買、出售或租賃，或擬購買、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 於競爭業務的權益

於最後可行日期，概無董事或控股股東(定義見上市規則)及其各自之緊密聯繫人士於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務(本集團業務除外)中擁有權益。

5. 訴訟

於最後可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團亦無尚未了結或面臨威脅或遭提出的重大訴訟或申索。

6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

7. 一般事項

- (a) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為陳穎茵女士。陳女士於二零零二年七月畢業於香港城市大學，獲授會計學學士學位。彼自二零零八年十二月起為香港會計師公會會員及自二零零六年八月起為英國特許公認會計師公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司之總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈17樓1701室。
- (d) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

8. 重大合約

下列合約(並非於本集團日常業務過程訂立的合約)為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大的合約：

- (a) 南京G16號土地合作協議；
- (b) 南京G09號土地合作協議及增資協議，詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十二日的公告；
- (c) 廣州番禺土地合作協議，詳情載於本公司日期為二零一四年七月三十一日的公告；
- (d) 南京G14號土地合作協議，詳情載於本公司日期為二零一四年七月三十一日的公告；

- (e) 本公司間接全資附屬公司華敏投資有限公司(「華敏」)(作為買方)、招商地產之全資附屬公司深圳招商房地產有限公司(「深圳招商」,作為賣方)與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)所訂立日期為二零一四年八月三日之股份購買協議,據此,華敏有條件同意以代價約為人民幣1,212.77百萬元從深圳招商收購深圳招商所持有廣州招商房地產已發行股本49%股權;
- (f) 本公司(作為發行人)與香港上海滙豐銀行(作為受託人)所訂立日期為二零一三年十二月十一日的信託契據,內容有關本公司發行於二零一八年到期的本金總額為500,000,000美元票面年息率為4.021%的信用增強債券;
- (g) 本公司(作為發行人)與香港上海滙豐銀行(作為受託人)、登記處、過戶代理、主要支付代理、準備資金賬戶銀行及信用證款項賬戶銀行之間所訂立日期為二零一三年十二月十一日之代理協議,內容有關本公司發行於二零一八年到期的本金總額為500,000,000美元票面年息率為4.021%的信用增強債券;
- (h) 本公司(作為發行人)與中國工商銀行(亞洲)有限公司、Merrill Lynch International、星展銀行有限公司、Barclays Bank PLC、建銀國際金融有限公司、招商證券(香港)有限公司、ING Bank N.V.新加坡分行、J.P. Morgan Securities plc及瑞士銀行香港分行(作為聯席牽頭經辦人)之間所訂立日期為二零一三年十二月四日之認購協議,內容有關本公司發行於二零一八年到期的本金總額為500,000,000美元票面年息率為4.021%的信用增強債券;
- (i) 本公司、瑞嘉投資有限公司(「瑞嘉」)及招商地產訂立日期為二零一三年四月二十四日(於二零一三年九月二十二日經修訂及補充)之股份購買協議,據此,本公司有條件同意收購及瑞嘉有條件同意出售(i)瑞嘉於會鵬房地產發展有限公司(「會鵬」)、匯聚、華敏及樂富投資有限公司(「樂富」)全部已發行股本之股權;及(ii)華敏、樂富、匯聚、茵榮有限公司(「茵榮」)、譽越有限公司(「譽越」)及會鵬尚未繳付及結欠瑞嘉之股東貸款;

- (j) 本公司、瑞嘉、招商地產、高盛(亞洲)有限公司(「**高盛**」)、招商證券(香港)有限公司(「**招商證券**」)及花旗環球證券股份有限公司(「**花旗**」)(高盛、招商證券及花旗統稱為「**配售代理**」)訂立日期為二零一三年十月九日之配售協議，據此，本公司同意委任配售代理及配售代理向本公司同意以作為本公司之代理，盡最大努力促使買方購買不少於本公司將予發行939,760,297股新股份，及本公司同意促使配售代理向承配人配發及發行有關新股份；
- (k) 本公司、瑞嘉、滙泰、會鵬、匯聚、華敏、樂富、茵榮及譽越於二零一三年十一月一日訂立協議契據，據此，瑞嘉同意將華敏、樂富、匯聚控股有限公司、茵榮、譽越及會鵬結欠瑞嘉之所有股東貸款出讓予滙泰投資有限公司；
- (l) 本公司與招商地產於二零一三年六月十九日(於二零一三年十月四日經修訂及補充)的彌償協議，據此，招商地產須就會鵬、匯聚、華敏及樂富違反的多項事宜所產生或與該等事宜有關的任何損失及開支向本公司彌償；
- (m) 本公司與招商地產於二零一三年六月十九日(於二零一三年十月四日經修訂及補充)的不競爭契據，內容有關(其中包括)業務劃分事宜及潛在競爭管理原則；
- (n) 瑞嘉與華敏於二零一三年三月二十五日所訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉按代價人民幣288,028,205.1元(以港幣支付)向華敏轉讓其於廣州招商房地產的21%股本權益；
- (o) 瑞嘉與樂富於二零一三年三月二十五日所訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉按代價人民幣113,177,828.3元(以港幣支付)向樂富轉讓其於招商局地產(南京)有限公司的51%股本權益；
- (p) 瑞嘉與匯聚於二零一三年三月二十七日所訂立股份轉讓協議，據此，匯聚按代價港幣100元向瑞嘉轉讓其於華敏的100%股本權益；
- (q) 瑞嘉與匯聚於二零一三年三月二十七日所訂立股份轉讓協議，據此，匯聚按代價港幣100元向瑞嘉轉讓其於樂富的100%股本權益；

- (r) 瑞嘉與華敏於二零一三年四月二十三日所訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉將按代價54,949,000美元或等額港幣向華敏轉讓其於佛山招商九龍倉房地產有限公司的50%股本權益；
- (s) 佛山市金城速凍食品有限公司(作為轉讓人)與廣州招商房地產(作為承讓人)訂立股份轉讓協議，據此，轉讓人按代價人民幣71,097,000元向承讓人轉讓其於佛山凱達城的34.5%股本權益；及
- (t) 廣東新南達電纜實業有限公司(作為轉讓人)與廣州招商房地產(作為承讓人)訂立股份轉讓協議，據此，轉讓人按代價人民幣34,003,000元向承讓人轉讓其於佛山凱達城的16.5%股本權益。

9. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起直至二零一四年十一月五日(包括該日)止期間的一般辦公時間內，於本公司之總辦事處及主要營運地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈17樓1701室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 南京G16號土地合作協議；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第5至11頁；
- (d) 本公司及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止九個月之經審核綜合財務報表；
- (e) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所載的重大合約；
- (g) 本公司日期為二零一四年八月二十五日之通函；及
- (h) 本通函。

1. 本公司日期為二零一四年七月三十一日之公告

須予披露交易：視作出售附屬公司之
股本權益及向附屬公司
墊付股東貸款及授出認沽期權

合作協議

董事會欣然宣佈，於二零一四年六月二十日，本公司之非全資附屬公司南京招商房地產與南京乾嘉及深圳陸虹訂立南京G14號土地合作協議，據此，南京招商房地產、南京乾嘉及深圳陸虹將各自認購南京興盛之部分增資註冊資本，而深圳陸虹將向南京興盛提供股東貸款，以償還部分先前由南京招商房地產提供之股東貸款。

董事會進一步宣佈，於二零一四年七月三十一日，本公司之非全資附屬公司廣州招商房地產及廣州招商房地產全資擁有之項目公司廣州依雲與深圳聯新訂立廣州番禺土地合作協議，據此，廣州招商房地產及深圳聯新各自將認購廣州依雲之部分增資註冊資本，而深圳聯新將向廣州依雲提供股東貸款，以償還部分先前由廣州招商房地產提供之股東貸款。

由於出售事項，故本集團將有現金流入淨額約人民幣796百萬元。

根據廣州番禺土地合作協議，規定廣州招商房地產向深圳聯新授出一項認沽期權，於認沽期權條件獲達成之規限下，深圳聯新可要求廣州招商房地產向其購買其於廣州依雲之全部股本權益，價格乃參考由獨立專業估值師就廣州依雲於認沽期權條件達成時，倘該日期不能獲釐定時，則給予認沽期權通知之日期之相關資產進行之估值釐定。就授出認沽期權將毋須支付任何溢價。

上市規則之涵義

南京興盛及廣州依雲分別為南京G14號土地及廣州番禺土地之房地產項目開發之項目公司。於本公告日期，南京招商房地產擁有南京興盛之70%權益，而南京乾嘉則持有30%權益。廣州招商房地產擁有廣州依雲之100%權益。視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京興盛之股權以及廣州招商房地產於廣州依雲之股權均會攤薄至51%。因此，根據上市規則第14.29條，南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議項下擬進行之每項交易分別構成視作出售本集團於南京興盛及廣州依雲之股權。

南京G14號視作出售事項其本身並不構成上市規則第14章項下之須予公告交易。然而，由於深圳聯新由深圳陸虹全資擁有及兩者均由平安不動產間接控制，故深圳陸虹及深圳聯新須予注資之相關投資金額將根據上市規則第14.22及14.23條規定按彙集計算，而相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%。因此，視作出售事項，按彙集基準計算，構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14.34條項下之申報及公告規定。

就上市規則第14.74條而言，由深圳聯新酌情行使之認沽期權歸類為假設認沽期權於授出時已獲行使。根據於本公告日期所獲得之資料，授出認沽期權，被視為假設其於授出時已獲行使，會構成根據上市規則第14章本公司之須予披露交易。倘深圳聯新行使認沽期權，本公司將於適當時候遵守上市規則之相關規定。

視作出售事項完成後，南京興盛及廣州依雲將仍為本公司之附屬公司。

緒言

於二零一四年六月二十日，南京招商房地產訂立南京G14號土地合作協議。於二零一四年七月三十一日，廣州招商房地產訂立廣州番禺土地合作協議。該兩份協議各自之主要條款載於下文。

1. 南京G14號土地合作協議

日期

二零一四年六月二十日

訂約方

- (a) 南京招商房地產為於中國成立之有限公司，由本公司全資附屬公司樂富投資有限公司擁有其51%股權。南京招商房地產之主要業務為物業開發；
- (b) 南京乾嘉為於中國成立之有限公司，目前為南京興盛之股東，持有其30%股權。南京乾嘉之主要業務為投資管理。據董事所深知及作出查詢後，南京乾嘉及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及
- (c) 深圳陸虹為於中國成立之有限公司。深圳陸虹之主要業務為投資管理。據董事所深知及作出查詢後，(i)深圳陸虹由平安不動產間接控制；及(ii)深圳陸虹及平安不動產以及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關南京G14號土地項目及南京興盛之基本資料

誠如本公司於二零一四年四月九日宣佈，南京招商房地產已於二零一四年四月三日成功投得南京G14號土地，即一幅位於南京市江寧空港開發區規劃經七路以東之土地，總代價為人民幣578百萬元。南京G14號土地總佔地面積為110,872平方米，其許可容積率為1.44，指定用於二類居住用地及基層社區中心，使用年限為70年。於二零一四年六月二十日，收購南京G14號土地之總代價人民幣578百萬元已悉數支付予南京市國土資源局，並由南京招商房地產及南京乾嘉按70：30之比例出資，當中人民幣30百萬元已以南京興盛註冊資本之形式支付，而餘下人民幣548百萬元已以股東貸款之形式支付，即南京招商房地產提供人民幣383.6百萬元（「南京招商房地產股東貸款」）及南京乾嘉提供人民幣164.4百萬元。

南京興盛為專門於二零一四年五月二十八日在中國成立之項目公司，以建設及開發南京G14號土地之房地產項目。南京興盛目前之註冊資本為人民幣30百萬元，由南京招商房地產及南京乾嘉分別持有70%及30%。根據其按中國公認會計原則編製之未經審核管理賬目，自其註冊成立日期至二零一四年六月三十日止期間，南京興盛之未經審核除稅及非經常性項目前溢利約為人民幣5,000元。

根據其未經審核管理賬目，南京興盛於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為人民幣598.2百萬元及人民幣30百萬元。

深圳陸虹透過增資及股東貸款作出投資

根據南京G14號土地合作協議之條款，南京興盛之註冊資本由人民幣30百萬元增加至人民幣50百萬元，而深圳陸虹須透過認購增加南京興盛之資本及由深圳陸虹向南京興盛提供按其於南京興盛之股權比例之股東貸款之方式投資人民幣113.6百萬元，即相等於二零一四年六月二十日合共收購南京G14號土地之總代價19%。

(a) 南京興盛增資

南京興盛之註冊資本將由人民幣30百萬元增至人民幣50百萬元。認購額外註冊資本以及南京招商房地產、南京乾嘉與深圳陸虹於增資前後在南京興盛之股權百分比載列如下：

	增資前之 注資額 人民幣百萬元	完成 增資前之 股權百分比 %	額外註冊 資本之 現金出資 人民幣百萬元	完成 增資後之 注資總額 人民幣百萬元	完成 增資後之 股權百分比 %
南京招商房地產	21	70	4.5	25.5	51
南京乾嘉	9	30	6	15	30
深圳陸虹	-	-	9.5	9.5	19
總計	<u>30</u>	<u>100</u>	<u>20</u>	<u>50</u>	<u>100</u>

(b) 向南京興盛提供之股東貸款

深圳陸虹應須向南京興盛提供為數人民幣104.1百萬元之股東貸款(「深圳陸虹股東貸款」)，而該貸款須悉數用於償還南京招商房地產向南京興盛提供之部分股東貸款。因此，南京招商房地產向南京興盛提供之股東貸款將由人民幣383.6百萬元減至人民幣279.5百萬元。

南京G14號融資成本補償

當深圳陸虹支付深圳陸虹股東貸款時，其亦須向南京招商房地產作出融資成本補償(「南京G14號融資補償成本」)，有關費用計算如下：

「南京G14號融資補償成本」

$$= (\text{深圳陸虹股東貸款} + \text{深圳陸虹額外註冊資本之出資}) \times \text{人民銀行基準利率} \times D/360$$

$$= \text{人民幣113.62百萬元} \times \text{人民銀行基準利率} \times D/360$$

「D」

$$= \text{由南京招商房地產支付收購南京G14號土地之代價當日起(包括該日)直至向南京招商房地產償還相當於深圳陸虹股東貸款之金額當日止之日數}$$

南京G14號土地合作協議之先決條件

於訂立南京G14號土地合作協議後30個營業日內，南京興盛須委聘一名獨立專業估值師對南京興盛之資產進行估值。各訂約方完成南京G14號土地合作協議項下責任之先決條件為(i)彼等同意接受書面估值結果；及(ii)南京招商房地產完成其內部審批及向招商局集團有限公司備案程序。

2. 廣州番禺土地合作協議

日期

二零一四年七月三十一日

訂約方

- (a) 廣州招商房地產為於中國成立之有限公司，並由本公司全資附屬公司匯聚控股有限公司及華敏投資有限公司分別擁有30%及21%股權。廣州招商房地產主要業務為物業開發；
- (b) 深圳聯新為於中國成立之有限公司，主要業務為投資管理。據董事所深知及作出查詢後，(i)深圳聯新由深圳陸虹全資擁有及深圳陸虹由平安不動產間接控制；及(ii)深圳聯新及平安不動產及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及
- (c) 廣州依雲為於中國成立之有限公司，由廣州招商房地產全資擁有，主要業務為物業發展。

有關廣州番禺土地項目及廣州依雲之基本資料

誠如本公司於二零一四年二月十日所公佈，廣州招商房地產於二零一四年一月二十八日已就位於中國廣東省廣州市之地塊土地使用權訂立國有建設用地使用權出讓合同，總代價為人民幣1,460百萬元。廣州番禺土地位於廣州市番禺區南村鎮萬博商務區。廣州番禺土地總佔地面積為17,779平方米，許可容積率不超過5.7。廣州番禺土地指定用途為批發零售用地、住宿餐飲用地、商務金融用地及其他商服用地，使用年限為40年。

收購廣州番禺土地總代價人民幣1,460百萬元已向廣州市國土資源局全數支付。

廣州依雲為於二零一四年二月二十八日在中國成立專門建造及發展廣州番禺土地房地產項目之項目公司。廣州依雲目前註冊資本為人民幣10百萬元，由廣州招商房地產擁有全部權益。廣州招商房地產已向廣州依雲提供總金額人民幣1,503.8百萬元之股東貸款。

根據其按中國公認會計原則編製之未經審核管理賬目，自其註冊成立日期至二零一四年六月三十日止期間，廣州依雲之未經審核除稅及非經常性項目前虧損約為人民幣200元。

根據其未經審核管理賬目，廣州依雲於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為人民幣1,514.8百萬元及人民幣10百萬元。

深圳聯新透過增資及股東貸款作出之投資

根據廣州番禺土地合作協議之條款，廣州依雲之註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元，而深圳聯新須透過認購廣州依雲額外註冊資本及由深圳聯新按其於廣州依雲之股權比例向廣州依雲提供股東貸款對廣州依雲投資人民幣785.9百萬元。

(a) 廣州依雲增資

廣州依雲之註冊資本將由人民幣10百萬元增至人民幣100百萬元。認購額外註冊資本以及廣州招商房地產及深圳聯新於增資前後於廣州依雲之股權載列如下：

	增資前出資 人民幣百萬元	完成 增資前之 股權百分比 %	額外 註冊資本之 現金出資 人民幣百萬元	完成 增資後之 注資總額 人民幣百萬元	完成 增資後之 股權百分比 %
廣州招商房地產	10	100	41	51	51
深圳聯新	-	-	49	49	49
總計	<u>10</u>	<u>100</u>	<u>90</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

(b) 授予廣州依雲之股東貸款

訂約各方同意，深圳聯新須向廣州依雲提供股東貸款人民幣736.9百萬元，確保廣州依雲可向廣州招商房地產償付前廣州招商房地產股東貸款之相關金額。於深圳聯新提供股東貸款人民幣736.9百萬元（「深圳聯新股東貸款」）及相當於將由廣州依雲向廣州招商房地產償還之金額後，廣州招商房地產將繼續向廣州依雲提供其股東貸款餘下金額人民幣766.9百萬元（「廣州招商房地產股東貸款」）。自深圳聯新提供股東貸款日期（「聯新股東貸款出資日期」）起，聯新股東貸款及廣州招商房地產股東貸款將同時產生較中國人民銀行基準利率上浮10%的利息。

廣州招商房地產向廣州依雲所提供之前股東貸款人民幣1,503.8百萬元（「前廣州招商房地產股東貸款」）亦應按聯新股東貸款相同利率水平計算利息（即較中國人民銀行基準利率高出10%之年利率）。

廣州依雲增資之先決條件

訂約雙方對額外註冊資本出資之責任須受下列先決條件所規限：

1. 已獲相關國土資源機關就廣州番禺土地發出國有土地使用證；
2. 訂約方已簽訂廣州番禺視作出售事項項下擬制訂之所有文檔；
3. 廣州招商房地產已完成廣州依雲之資產評估，並完成向招商局集團有限公司備案，且訂約方已同意該等結果；及
4. 概無對廣州依雲之業務運營及財務方面造成重大不利變動，亦概無嚴重違反廣州番禺土地合作協議之條款。

倘任何上述先決條件未能於二零一四年八月三十一日之前達成，深圳

聯新有權以書面形式通知廣州招商房地產終止廣州番禺土地合作協議，惟未達成先決條件之原因歸咎於深圳聯新者除外。

廣州融資成本補償

當深圳聯新支付深圳聯新股東貸款時，其亦須向廣州招商房地產支付融資成本補償（「廣州融資補償成本」），有關費用計算如下：

「廣州融資補償成本」

$$= \text{人民幣736.9百萬元(與深圳聯新股東貸款金額相同)} \times \text{中國人民銀行基準利率上浮10\%} \times \text{D1/360} \times \text{人民銀行高基準利率上浮30\%} \times \text{D2/360}$$

「D1」

$$= \text{自前廣州招商房地產股東貸款支付日期(包括該日)直至深圳聯新股東貸款出資日期(不包括該日)之日數}$$

「D2」

$$= \text{自提供深圳聯新股東貸款當日(包括該日)起至支付廣州融資補償成本當日(不包括該日)止之日數}$$

上述廣州融資補償成本將由廣州依雲於其向廣州招商房地產作出之溢利分派中支付，而有關金額將自深圳聯新有權收取的溢利中扣除及加入廣州招商房地產有權收取的溢利內。

廣州番禺土地合作協議之認沽期權

根據廣州番禺土地合作協議，規定廣州招商房地產向深圳聯新授出一項期權（「認沽期權」），於廣州番禺土地項目發展出售之物業售出建築面積規限下，廣州番禺土地項目可售建築總面積合共達致95%（「認沽期權條件」）。按照廣州番禺土地項目物業之買家訂立之預售合約及／或買賣合約，深圳聯新可要求廣州招商房地產以書面通知向其購買其於廣州依雲之全部股本權益，價格乃按由獨立專業估值師就廣州依雲於認沽期權條件達成時，倘該日期不能獲釐定時，則給予認沽期權通知之日期之相關資產進行估值釐定。授出認沽期權將毋須支付任何溢價。

視作出售事項之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產以及銷售電子及電器相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

因視作出售事項，本集團於南京G14號土地項目及廣州番禺土地項目之總投資額將減少合共約人民幣796百萬元。因視作出售事項造成之總投資額減少及本集團兩個項目所產生之現金收入預計將令本集團之財務狀況更為靈活，從而提高本集團在未來把握發展及投資機會之能力。此外，董事會亦認為，通過引入平安不動產有助於與平安不動產達成戰略合作關係，使本集團新增一融資渠道，加強了本公司的資金實力，為本公司進一步的發展機會提供資金保障。

南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議之條款已於訂約方公平磋商後達成。根據南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議，由相關訂約方各自出資之金額，乃相關訂約方參照其於完成增資後於項目公司所持有的股權比例確定。

董事認為，南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議之條款以及該等協議項下擬進行之視作出售事項屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

視作出售事項對本公司之財務影響

視作出售事項完成後，南京興盛及廣州依雲各自將仍為本公司之附屬公司。因此，本公司預期將不會自視作出售事項產生收益或虧損。

上市規則之涵義

南京興盛及廣州依雲分別為持有南京G14號土地及廣州番禺土地之項目公司。於本公告日期，南京招商房地產擁有南京興盛70%權益，而廣州招商房地產則擁有廣州依雲之100%權益。視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京興盛之股權以及廣州招商房地產於廣州依雲之股權均會攤薄至51%。因此，根據上市規則第14.29條，南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議項下擬進行之每項交易分別構成視作出售本集團於南京興盛及廣州依雲之股權。

根據上市規則第14章，南京G14視作出售事項本身並不構成須予公告交易。然而，由於深圳聯新由深圳陸虹全資擁有及兩者均由平安不動產間接控制，故深圳陸虹及深圳聯新須予注資之相關投資金額將根據上市規則第14.22及14.23條規定按彙集計算，而相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%。因此，視作出售事項，按彙集基準計算，構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

就上市規則第14.74條而言，由深圳聯新酌情行使之認沽期權歸類為認沽期權於授出時已獲行使。根據於本公告日期所獲得之資料，授出認沽期權，被視為假設其於授出時已獲行使，會構成根據上市規則第14章本公司之須予披露交易。倘深圳聯新行使認沽期權，本公司將遵守上市規則之相關規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市
「視作出售事項」	指	南京G14號視作出售事項及廣州番禺視作出售事項
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣州番禺視作出售事項」	指	因增資、提供深圳聯新股東貸款以償付部分廣州招商房地產股東貸款及償付廣州融資補償成本而進行之廣州番禺土地合作協議項下擬進行之交易，包括視作出售廣州依雲49%股權予深圳聯新
「廣州番禺土地」	指	一塊位於廣州市番禺區南村鎮萬博商務區總佔地面積為17,779平方米之土地
「廣州番禺土地合作協議」	指	廣州招商房地產、深圳聯新與廣州依雲就認購廣州依雲額外註冊資本及提供股東貸款予廣州依雲所訂立日期為二零一四年七月三十一日之合作協議，因此，深圳聯新將於廣州依雲49%股權中擁有權益
「廣州依雲」	指	廣州依雲房地產有限公司，於中國成立之公司，從事建設及發展廣州番禺土地之房地產物業項目
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「上市規則」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改之聯交所證券上市規則

「廣州招商房地產」	指	廣州招商局房地產有限公司，於中國成立之公司，為本公司間接非全資附屬公司，由本公司間接持有51%股權
「南京招商房地產」	指	招商局地產(南京)有限公司，於中國成立之公司，為本公司間接非全資附屬公司，由本公司間接持有51%股權
「南京G14號視作出售事項」	指	因增資、提供深圳陸虹股東貸款以償付部分前南京招商房地產股東貸款及償付南京G14號融資補償成本而進行之南京G14號土地合作協議項下擬進行之交易，包括視作出售南京興盛19%股權予深圳陸虹
「南京G14號土地」	指	一塊位於南京市江寧空港開發區規劃經七路以東總佔地面積為110,872平方米之土地
「南京G14號土地合作協議」	指	南京招商房地產、南京乾嘉與深圳陸虹就認購額外註冊資本及提供股東貸款予南京興盛所訂立日期為二零一四年六月二十日之合作協議，因此，深圳陸虹將於南京興盛19%股權中擁有權益
「南京乾嘉」	指	南京乾嘉投資有限公司，於中國成立之公司，且現為持有南京興盛30%註冊資本之股東及為南京G14號土地合作協議之訂約方

「南京興盛」	指	南京招商興盛房地產有限公司，於中國成立之公司，從事建設及發展南京G14號土地之房地產物業項目
「人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行一年期貸款基準利率
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，於中國成立之有限公司，間接控制深圳陸虹及深圳聯新
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳聯新」	指	深圳聯新投資管理有限公司，於中國成立之公司，且為廣州番禺土地合作協議之訂約方
「深圳陸虹」	指	深圳市陸虹投資管理有限公司，於中國成立之公司，且為南京G14號土地合作協議之訂約方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
賀建亞先生

香港，二零一四年七月三十一日

2. 本公司日期為二零一四年八月二十二日之公告

須予披露交易：視作出售一家附屬公司之
股本權益及向一家附屬公司墊付股東貸款

合作協議

茲提述本公司日期為二零一四年七月三十一日之公告，內容有關(其中包括)南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議項下擬進行之視作出售事項。

董事會欣然宣佈，於二零一四年八月二十二日，(i)本公司之非全資附屬公司南京招商房地產與深圳陸虹訂立南京G09號土地合作協議，據此，南京招商房地產及深圳陸虹(平安不動產之間接子公司)將認購彼等各自於南京寧盛之部分增資註冊資本，而深圳陸虹將向南京寧盛提供人民幣67.74百萬元股東貸款，以償還部分先前由南京招商房地產提供之股東貸款及(ii)隨後與深圳陸虹訂立增資協議，據此，雙方同意向南京寧盛增加註冊資本及深圳陸虹提供用於償還南京招商房地產之股東貸款金額須增至人民幣90.16百萬元。

根據上述兩項協議，完成增加註冊資本及由深圳陸虹提供股東貸款後，(i)南京寧盛的註冊資本將從人民幣30百萬元增加至人民幣60百萬元，其中：南京招商房地產持有其51%股權，深圳陸虹持有其49%股權；及(ii)南京招商房地產及深圳陸虹將分別按其持有之股權比例向南京寧盛提供股東貸款。因此，本集團將有現金流入淨額約人民幣119百萬元。

上市規則之涵義

於本公告日期，南京寧盛由南京招商房地產全資擁有。南京G09號視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京寧盛之股權將攤薄至51%。因此，根據上市規則第14.29條，南京G09號土地合作協議及增資協議項下擬進行之交易構成視作出售本集團於南京寧盛之股權。

南京G09號視作出售事項其本身並不構成上市規則第14章項下之須予公告交易。然而，由於南京G09號土地合作協議及增資協議與南京G14號土地合作協議項下的訂約方均為深圳陸虹，同時深圳陸虹全資擁有深圳聯新(廣州番禺土地合作協議項下投資者)，且深圳陸虹以及深圳聯新均由平安不動產間接控制，故南京G09號土地合作協議及增資協議、南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議項下擬進行之交易將根據上市規則第14.22及14.23條規定視為按彙集基準計算。由於相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故上述協議項下擬進行之視作出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34條項下之申報及公告規定。

南京G09號視作出售事項完成後，南京寧盛將仍為本公司之附屬公司。

由於南京興盛和廣州依雲按合併計算基準構成本公司之非重要附屬公司，根據上市規則第14A章，僅為因視作出售事項與南京興盛和廣州依雲有相關關係，故深圳陸虹、深圳聯新及平安不動產並非本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本集團訂立南京G09土地合作協議及增資協議，及南京G09視作出售事項項下擬進行之事項並不構成關連交易。

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年七月三十一日之公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議項下擬進行之視作出售事項。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

董事會欣然宣佈，於二零一四年八月二十二日，(i)本公司之非全資附屬公司南京招商房地產與深圳陸虹訂立南京G09號土地合作協議，據此，南京招商房地產及深圳陸虹將認購彼等各自於南京寧盛之部分增資註冊資本，而深圳陸虹將向南京寧盛提供人民幣67.74百萬元股東貸款，以償還部分先前由南京招商房地產提供之股東貸款；及(ii)隨後與深圳陸虹訂立增資協議，據此，雙方同意向南京寧盛增加註冊資本及深圳陸虹提供用於償還南京招商房地產之股東貸款金額須增至人民幣90.16百萬元。由於增資協議乃由相同訂約方就與南京G09號土地合作協議相同之事宜而訂立，根據增資協議協定之條款生效後，該兩項協議會作為單一協議，其詳情概述如下。

南京G09號土地合作協議及增資協議

日期

二零一四年八月二十二日

訂約方

- (a) 南京招商房地產為於中國成立之有限公司及本公司之非全資附屬公司，由本公司全資附屬公司樂富投資有限公司擁有其51%股權。南京招商房地產之主要業務為物業開發；及
- (b) 深圳陸虹為於中國成立之有限公司。深圳陸虹之主要業務為投資管理。根據南京G14號土地合作協議，深圳陸虹為投資者。據董事作出合理查詢後所深知，(i)深圳陸虹由平安不動產間接控制；(ii)深圳陸虹全資擁有深圳聯新(廣州番禺土地合作協議項下投資者)；及(iii)除上文所述深圳陸虹與本集團之關係外，深圳陸虹及平安不動產以及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關南京G09號土地項目及南京寧盛之基本資料

誠如本公司於二零一四年四月九日宣佈，南京招商房地產已於二零一四年三月二十八日成功投得南京G09號土地，即一幅位於南京市江寧區高新園學十二路以南、務實路以東之土地，總代價為人民幣305百萬元。該土地總佔地面積為37,538平方米，其許可容積率介乎1.0至1.5，指定用於二類居住用地，使用年限為70年。收購南京G09號土地之總代價為人民幣305百萬元。於本公告日期，土地收購總代價中合共人民幣244百萬元已使用南京招商房地產向南京寧盛提供之股東貸款人民幣214百萬元及其向南京寧盛提供之註冊資本人民幣30百萬元作出償付。

南京寧盛為專門於二零一四年四月二十四日在中國成立之項目公司，以建設及開發南京G09號土地之房地產項目。南京寧盛目前之註冊資本為人民幣30百萬元，由南京招商房地產持有100%。

根據南京寧盛按中國公認會計原則編製之未經審核管理賬目，自其註冊成立日期至二零一四年七月三十一日止期間，南京寧盛之未經審核除稅及非經常性項目前及後溢利約為人民幣15,000元。根據其未經審核管理賬目，南京寧盛於二零一四年七月三十一日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為人民幣318百萬元及人民幣30百萬元。

深圳陸虹透過增資及股東貸款作出投資

根據南京G09號土地合作協議及增資協議之條款，南京寧盛之註冊資本由人民幣30百萬元增加至人民幣60百萬元，而深圳陸虹須透過認購南京寧盛新增之註冊資本及由深圳陸虹向南京寧盛提供按其於南京寧盛之股權比例之股東貸款之方式進行投資，投資金額按南京寧盛已支付的南京G09號土地之土地收購代價49%，即人民幣119.56百萬元。

(a) 南京寧盛增資

南京寧盛之註冊資本將由人民幣30百萬元增至人民幣60百萬元。認購額外註冊資本以及於增資前後南京招商房地產及深圳陸虹在南京寧盛之股權百分比載列如下：

	增資前之 注資額 人民幣百萬元	完成增資前 之股權 百分比 %	額外 註冊資本 之現金出資 人民幣百萬元	完成增資後 之注資總額 人民幣百萬元	完成增資後 之股權 百分比 %
南京招商房地產	30	100	0.6	30.6	51
深圳陸虹	-	-	29.4	29.4	49
總計	<u>30</u>	<u>100</u>	<u>30</u>	<u>60</u>	<u>100</u>

(b) 向南京寧盛提供之股東貸款

深圳陸虹應須向南京寧盛提供為數人民幣90.16百萬元之股東貸款（「深圳陸虹G09號股東貸款」），而該貸款須悉數用於償還南京招商房地產向南京寧盛提供之部分股東貸款。因此，南京招商房地產向南京寧盛提供之股東貸款將由人民幣214百萬元減至人民幣123.84百萬元。

南京G09號融資補償成本

當深圳陸虹支付深圳陸虹G09號股東貸款時，其亦須向南京招商房地產作出融資成本補償（「南京G09號融資補償成本」），有關費用計算如下：

「南京G09號融資補償成本」

$$= (\text{深圳陸虹G09號股東貸款} + \text{深圳陸虹額外註冊資本之出資}) \times \text{人民銀行基準利率} \times D/360$$

$$= (\text{人民幣90.16百萬元} + \text{人民幣29.4百萬元}) \times \text{人民銀行基準利率} \times D/360$$

$$= \text{人民幣119.56百萬元} \times \text{人民銀行基準利率} \times D/360$$

「D」

- = 由南京招商房地產支付收購南京G09號土地之代價當日(包括該日)起直至向南京招商房地產償還相當於深圳陸虹G09號股東貸款之金額當日(不包括該日)止之日數

南京G09號土地合作協議之先決條件

各訂約方完成南京G09號土地合作協議項下責任之先決條件為(i)南京招商房地產完成其內部審批及向招商局集團有限公司備案程序及(ii)雙方同意接受由獨立專業估值師對南京寧盛資產所進行之估值之書面結果。

於本公告日期，上述先決條件經已達成及雙方將於二零一四年九月十五日前完成南京G09視作出售事項。

訂約方對南京寧盛出資之額外註冊資本、提供深圳陸虹G09號股東貸款及深圳陸虹支付之南京G09號融資補償成本將於完成時以現金償付。

進行南京G09號視作出售事項之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產以及銷售電子相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

基於南京G09號視作出售事項，本集團於南京G09號土地項目之總投資額將減少合共約人民幣118.96百萬元。因南京G09號視作出售事項造成之總投資額減少及本集團就南京G09號土地項目所產生之現金流入預計將令本集團之財務狀況更為靈活，從而提高本集團在未來把握發展及投資機會之能力。此外，南京G09號土地合作協議項下擬進行之深圳陸虹投資符合該公告所述之與平安不動產達成戰略合作關係，並構成該合作關係之一部分。

南京G09號土地合作協議及增資協議之條款已於訂約方公平磋商後達成。根據南京G09號土地合作協議及增資協議，由訂約方各自出資之金額乃訂約方參照其於完成增資後於南京寧盛各自所持有之股權比例協定。

董事認為，南京G09號土地合作協議及增資協議之條款及該協議項下擬進行之南京G09號視作出售事項屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

南京G09號視作出售事項對本公司之財務影響

南京G09號視作出售事項完成後，南京寧盛將仍為本公司之附屬公司。因此，本公司預期將不會自南京G09號視作出售事項產生收益或虧損。

完成交易後，本集團將有現金流入淨額約人民幣119百萬元。

上市規則之涵義

於本公告日期，南京寧盛由南京招商房地產全資擁有。南京G09號視作出售事項完成後，南京招商房地產於南京寧盛之股權將攤薄至51%。因此，根據上市規則第14.29條，南京G09號土地合作協議項下擬進行之交易構成視作出售本集團於南京寧盛之股權。

南京G09號視作出售事項其本身並不構成上市規則第14章項下之須予公告交易。然而，由於南京G09號土地合作協議及增資協議乃與南京G14號土地合作協議項下投資者且全資擁有深圳聯新(廣州番禺土地合作協議項下投資者)之深圳陸虹所訂立，且深圳陸虹以及深圳聯新均由平安不動產間接控制，故南京G09號土地合作協議及增資協議、南京G14號土地合作協議及廣州番禺土地合作協議項下擬進行之交易將根據上市規則第14.22及14.23條規定視為按彙集基準計算。由於相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故上述合作協議項下擬進行之視作出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34條項下之申報及公告規定。

由於根據南京G14土地合作協議之交易，故深圳陸虹將成為南京興盛(深圳陸虹將持有19%權益)之主要股東。由於根據廣州番禺土地合作協議之交易，故深圳聯新將成為廣州依雲(深圳聯新將持有49%權益)之主要股東。深圳陸虹及深圳聯新均由平安不動產所控制。由於南京興盛和廣州依雲按合併計算基準構成本公司之非重要附屬公司，根據上市規則第14A章，僅為因視作出售事項與南京興

盛和廣州依雲有相關關係，故深圳陸虹、深圳聯新及平安不動產並非本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，本集團訂立南京G09土地合作協議及增資協議，及南京G09視作出售事項項下擬進行事項並不構成關連交易。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「增資協議」	指	南京招商房地產與深圳陸虹於訂立南京G09號土地合作協議後隨後所訂立日期為二零一四年八月二十二日之協議，據此，雙方須認購南京寧盛新增之註冊資本及根據南京招商G09土地合作協議由深圳陸虹提供股東貸款須增加至人民幣90.16百萬元，其全數用作償付部分由南京招商房地產提供之股東貸款
「南京G09號視作出售事項」	指	南京G09號土地合作協議及增資協議項下擬進行之交易，包括以增資方式視作出售南京寧盛49%股權予深圳陸虹、提供深圳陸虹G09號股東貸款以償還部分由南京招商房地產提供予南京寧盛之股東貸款及深圳陸虹向南京招商房地產支付之南京G09號融資補償成本
「南京G09號土地」	指	一塊位於南京市江寧區高新園學十二路以南、務實路以東總佔地面積為37,538平方米之土地

- 「南京G09號
土地合作協議」 指 南京招商房地產與深圳陸虹訂立日期為二零一四年八月二十二日之合作協議，內容有關(其中包括)認購額外註冊資本及提供股東貸款予南京寧盛，據此，深圳陸虹將於南京寧盛49%股權中擁有權益及南京招商房地產於南京寧盛之股權將攤薄至51%
- 「南京寧盛」 指 南京招商寧盛房地產有限公司，於中國成立之公司，從事建設及發展南京G09號土地之房地產物業項目

承董事會命
招商局置地有限公司
主席
賀建亞先生

香港，二零一四年八月二十二日